



Bestemmingsplan

Toelichting

Eindhovenensebaan te Veldhoven

Gemeente Veldhoven

BESTEMMINGSPLAN

Eindhovenensebaan te Veldhoven

Gemeente Veldhoven

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0861.BP00102-0301
Projectnummer	: 023-738
Profitmanagernummer	: P179792
Opdrachtgever	: Marty van den Oever Staalbouw B.V.
Opsteller	: drs. R. van de Ven
Status	: Ontwerp
Datum	: 3 december 2018



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING.....	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Bestemmingsplan	4
1.3. Opzet toelichting	5
2. BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1. Omgeving	6
2.2. Karakteristieke omgeving	7
2.3. Plannen in de omgeving	7
2.4. Plangebied	10
3. HET VOORNEMEN.....	12
3.1. Het plan	12
3.2. Stedenbouwkundig plan	12
3.3. Landschappelijke effecten	16
3.4. Ontsluiting en parkeren	16
3.5. Duurzaamheid	17
4. BELEIDSKADER	18
4.1. Rijksbeleid	18
4.2. Provinciaal beleid.....	20
4.3. Gemeentelijk beleid	31
5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	40
5.1. Inleiding	40
5.2. Bodem	40
5.3. Geur veehouderijen	42
5.4. Spuitzones	44
5.5. Luchtkwaliteit	44
5.6. Externe veiligheid	45
5.7. Vliegverkeer.....	48
5.8. Bedrijven en milieuzonering	48
5.9. Geluid	49
5.10 Archeologie	50
5.11 Cultuurhistorie	53
5.12 Water.....	54
5.13 Natuur	62
5.14 Leidingen.....	64
5.15 Milieueffectrapportage	64
6. JURIDISCHE TOELICHTING	66

7. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID.....	70
8. PROCEDURE.....	71
8.1. Overleg	71
8.2. Zienswijzen	71
8.3. Vaststelling	71

BIJLAGE(N) bij toelichting

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
2. Bodem- en asbestonderzoek;
3. Verkennend archeologisch onderzoek;
4. Quicksan flora en fauna.
5. Bewijsstukken ruimte-voor-ruimte
6. Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Eindhovensebaan'.

1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie G, nummer 305 gelegen (Eindhovensebaan ongenummerd) te Veldhoven is voornemens daarop een woning op te richten in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

Het perceel heeft een oppervlakte van 1.745 m² en ligt ten oosten van en direct aansluitend aan het woonobject Eindhovensebaan 8.

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' van kracht. Het perceel heeft daarbinnen de bestemming 'Agrarisch - Kernrand'. Het bouwen van een nieuwe woning op dit perceel is in strijd met dit bestemmingsplan.

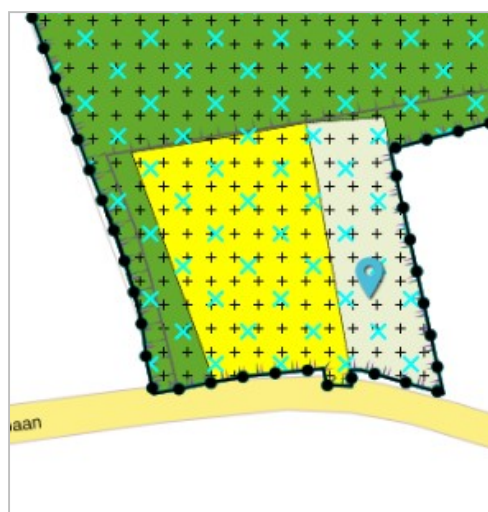
Om de bestemming te kunnen wijzigen, is onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' is op 12 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch - Kernrand' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Onderstaande gebiedsaanduidingen liggen op het plangebied:

- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
- luchtvaartverkeerzone - ihcs
- luchtvaartverkeerzone - ils

De voor "Agrarisch - Kernrand" aangewezen gronden zijn bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening.



Kernrandgebied

planstatus: onherroepelijk 2014-07-23
identificatie: NL.IMRO.0861.BP00011-0501
type plan: bestemmingsplan
naam overheid: gemeente Veldhoven
ondergrond: o_NL.IMRO.0861.BP00011-0501.dxf
IMRO-versie: IMRO2008

Detailinformatie locatie

- **Enkelbestemming Agrarisch - Kernrand**
Bestemd voor: [agrarisch](#)
- **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2**
Bestemd voor: [waarde](#)
- **Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - ihcs**
Artikelnummer: 23.3.2
Gebiedsaanduiding groep: luchtvaartverkeerzone
[3.23 23.3.2 Luchtvaartverkeerzone-ihcs](#)
- **Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - ils**
Artikelnummer: 23.3.3
Gebiedsaanduiding groep: luchtvaartverkeerzone
[3.23 23.3.3 Luchtvaartverkeerzone-ils](#)
- **Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**
Artikelnummer: 23

Geldende bestemmingsplan "Kernrandgebied" met ligging plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

Het oprichten van een nieuwe woning in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is in strijd met deze bestemming. Deze toelichting onderbouwd dat een partiele herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van deze woning verantwoord is. Hierbij is de volgende opzet gehanteerd.

1.3. Opzet toelichting

Hoofdstuk 2: beschrijft de huidige situatie van de planlocatie;

Hoofdstuk 3: beschrijft het planvoornemen;

Hoofdstuk 4: geeft een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente;

Hoofdstuk 5: geeft een toetsing van het voornemen aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten;

Hoofdstuk 6: beschrijft de juridische regeling;

Hoofdstuk 7: beschrijft de (economische) uitvoerbaarheid;

Hoofdstuk 8: beschrijft de procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de westzijde van de kern van Veldhoven. De Eindhovensebaan vormt de verbinding tussen de Sondervick - de huidige westelijke grens van de bebouwde kom van Veldhoven - en het gehucht Zandoerle.

Zie onderstaande luchtfoto en topografische kaart met in rood de ligging van het plangebied.



Topografische kaart plangebied (plangebied rood omcirkeld)



Luchtfoto plangebied (plangebied rood omcirkeld)

Het naastgelegen perceel aan de westzijde betreft de burgerwoning met bijgebouwen Eindhovensebaan 8. Aan de oostzijde zijn agrarische percelen gelegen. Direct aansluitend aan de noordzijde liggen de Oerlesche bossen. Ten zuiden van de Eindhovensebaan zijn de Zonderwijkse Akkers gelegen.

2.2. Karakteristieke omgeving

Het plangebied ligt in het kempenlandschap, dat gekenmerkt wordt door een gevarieerd, kleinschalig landschap met afwisseling tussen bossen en meer open (heide)gebieden. Rondom de natte delen van de beekdalen was sprake van een kleinschalig coulisselandschap met veel opgaande beplanting in de vorm van houtwallen. Het plangebied ligt op basis van de geomorfologische kaart in de overgang van een dekzandvlakte naar een ondiep dal.

Het plangebied bevindt zich exact op de grens van de aaneengesloten boscomplexen de Oerlesche en Zandoerlesche bossen aan de noordzijde en de Zonderwijkse akkers aan de zuidzijde, van oudsher een open gebied met (bolle) akkers.

Aan de Eindhovensebaan bevinden zich enkele burgerwoningen en (een aantal) bedrijfsmatige functies.

2.3. Plannen in de omgeving

In de nabijheid van het plangebied spelen diverse ontwikkelingen.

- Woningbouwlocatie "Zilverackers"

Direct aansluitend aan de oost- en zuidzijde van het plangebied bevindt zich het toekomstige woongebied Zilverackers. Binnen dit gebied was volgens de structuurvisie 'Zilverackers' in de periode t/m 2030 voorzien in de bouw ca. 2.700 woningen. Volgens deze visie worden in het gebied grenzend aan het plangebied woningen gesitueerd in een drietal dorpen in het Kempische landschap, waarbij de dorpen zo goed mogelijk worden ingepast in het bestaande waardevolle landschap. Ter uitvoering daarvan werd het bestemmingsplan 'De drie Dorpen, fase 2 Zilverackers' vastgesteld.

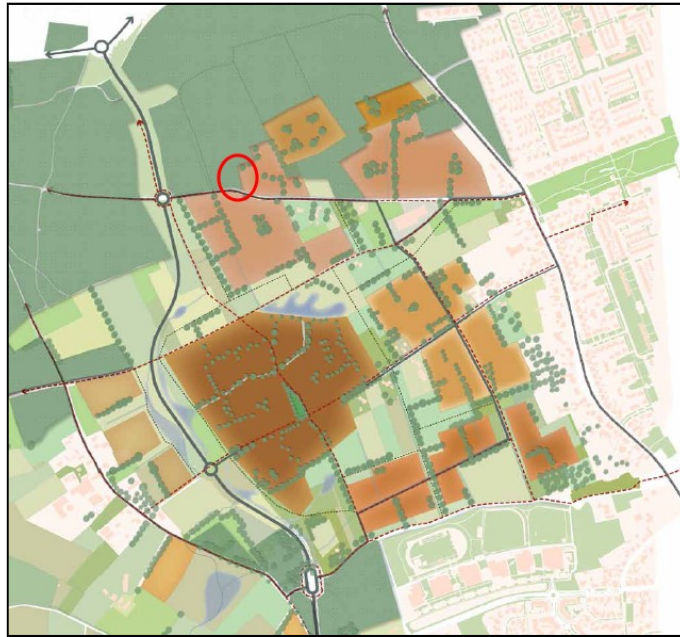


Ligging woongebied De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers met globale aanduiding plangebied (plangebied rood omcirkeld)

De plannen voor de woningbouwlocatie "Zilverackers" zijn nog niet volledig uitgevoerd. Voor het meest westelijke dorp Huysackers is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden.

Voor de overige invulling van Zilverackers is een strategische verkenning uitgevoerd en een (nieuwe) Ontwikkelvisie opgesteld. Deze visie is op 30 oktober vastgesteld door de gemeenteraad.

In Ontwikkelvisie wordt het principe van de drie dorpen losgelaten en wordt ingezet op het realiseren van een kransakkerdorp, waarbij Huysackers het centrale dorp is en hieromheen buurtschappen en gehuchten worden gerealiseerd.



Ontwikkelvisie Zilverackers (10-9-2018) met globale aanduiding plangebied (plangebied rood omcirkeld))

Ook in dit nieuwe stedenbouwkundige concept grenst het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aan de oost- en zuidzijde direct aan het toekomstige ontwikkelgebied. Een goede inpassing van de woning en aansluiting op de toekomstige ontwikkeling is hier gegarandeerd.

- Ontsluitingsroute Zilverbaan

Ter ontsluiting van onder andere Zilverackers is een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd en open gesteld. Met deze weg wordt de verkeersstructuur verbeterd en de verkeersintensiteit op andere wegen in de kernen Oerle, Veldhoven-Dorp en Zandoerle verminderd.

Het verkeer wordt langs Oerle en Veldhoven-Dorp omgeleid en kan hierdoor sneller oostwaarts worden afgevoerd via de Kempenbaan, de Oersebaan en de Heerbaan. De Zilverbaan is (deels) van vrij liggende fietsvoorzieningen voorzien en zal uiteindelijk aan de zuidzijde worden aangesloten op de A67.

Al met al worden met de Zilverbaan nieuwe en bestaande wijken (beter) ontsloten en is een goede noord-zuid verbinding ontstaan.



Indicatieve ligging nieuwe rondweg Zilverbaan uit het bestemmingsplan Zilverbaan (plangebied blauw omcirkeld)

Door het realiseren van het woongebied Zilverackers en de Zilverbaan krijgt het gebied een meer stedelijk karakter. Op dit moment is het een overgangsgebied van het meer open buitengebied naar de bebouwde kom.

2.4. Plangebied

Het plangebied heeft een omvang van 1.745 m² en bestaat op dit moment uit grasland, dat omringt wordt door bomen.



Luchtfoto's in vogelvluchtperspectief van het plangebied (Bron: Bing maps @2016)

3. HET VOORNEMEN

3.1. Het plan

Het voornemen is om op het perceel een vrijstaande levensloopbestendige (lees: gelijkvloerse) woning met bijgebouw op te richten in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

3.2. Stedenbouwkundig plan

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op het perceel naast het woonperceel Eindhovensebaan 8.

Het perceel is net buiten de begrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied' gelegen. De grens van het woongebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers', is in de Verordening aangehouden als stedelijk gebied.

Hoewel de bebouwingsranden van de in de Ontwikkelvisie bedoelde nieuwe gehuchten en buurtschappen een overgangszone vormen naar het halfopen landschap (lage bebouwingsdichtheid en groene inrichting), zal het perceel straks omsloten c.q. omgeven worden door woningen. Aan de oost- en zuidzijde in de vorm van de toekomstige gehuchten/buurtschappen en aan de westzijde door de bestaande woning Eindhovensebaan 8.

Door de combinatie van de bestaande en de nieuwe, in het kader van Zilverackers te realiseren, bebouwing laat de Eindhovensebaan zich ter plaatse van het plangebied als een bebouwingsconcentratie karakteriseren.

De ruimtelijke opzet en bebouwingsstructuur wordt door de toevoeging van de nieuwe woning aan de Eindhovensebaan niet verstoord.

Aangezien er voornamelijk woonfuncties rond de planlocatie aanwezig en gepland zijn, past de nieuw te bouwen woning functioneel eveneens in de omgeving. Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten.

Beeldkwaliteit

Zoals uit het voorstaande blijkt wordt ingestoken op het wonen in de overgang tussen (toekomstig) stedelijk gebied en het buitengebied. In verband met de geleidelijkheid van deze overgang en het opgaan in het landschap is gekozen voor een woning met een beperkte hoogte, zodat zicht blijft bestaan op de groene kaders waarbinnen de woning wordt opgericht. De gevels van de woning worden eveneens in dat kader (deels) bekleed met hout.

Essentieel en doorslaggevend onderdeel van de integratie van omgeving en woning is verder dat de woning op een 'plint' van circa 70 cm wordt gebouwd, waardoor de woning (als het ware) wordt opgetild (zweeft) boven het maaiveld. Dit wekt op enige afstand de illusie dat het landschap zich ook onder de woning door uitstrekt.

In navolgende figuren zijn impressies opgenomen van de toekomstige invulling van het plangebied.



Sfeerimpressie

Hoewel in de bestemmingsplanregels zoveel als mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de regels behorende bij bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan 'Kernrandgebied' (hierna: de standaard regels), wordt hiervan op een aantal punten van afgeweken. In navolgende paragrafen worden deze afwijkingen nader toegelicht en onderbouwd.

- Hoogte gebouwen

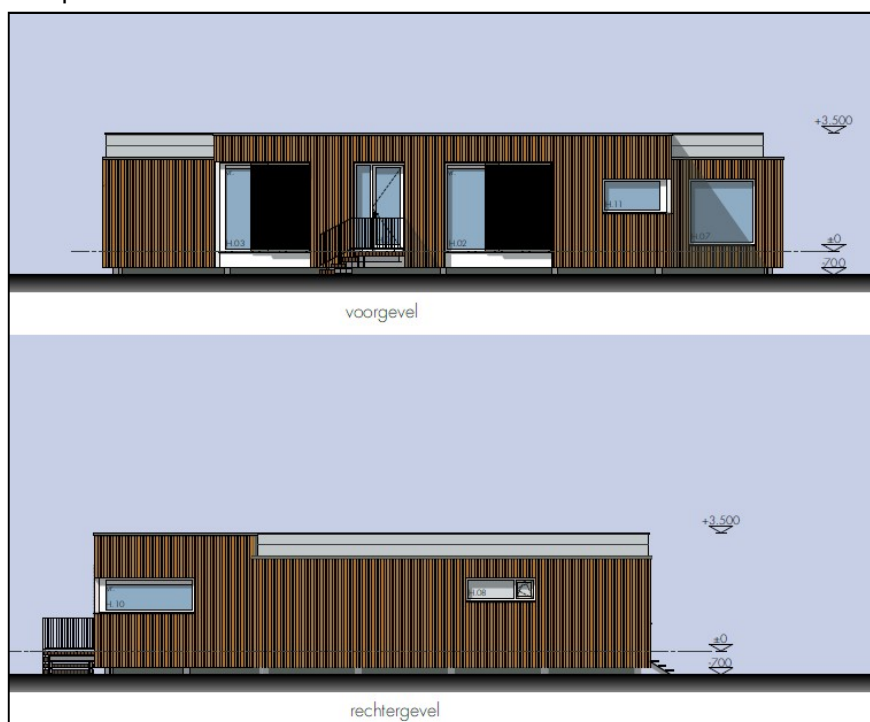
Woning (hoofdgebouw)

Zowel de woning als het bijgebouw worden voorzien van plat dak. Inclusief plint van 70 cm krijgt het hoofdgebouw een totale bouwhoogte van 4,20 m¹. In de standaardregels is echter opgenomen dat de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen. Een woning met plat dak voorziet echter beter in de beoogde zachte overgang van stedelijk gebied naar buitengebied.

Aaneengebouwde bijgebouwen.

In de standaardregels die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen' geldt voor aaneengebouwde bijgebouwen een maximale goothoogte respectievelijk bouwhoogte van 3,20 en 4,5 meter voor aaneengebouwde bijgebouwen. Evenals het hoofdgebouw worden de aaneengebouwde bijgebouwen 70 cm opgetild ten opzichte van het maaiveld zodat het lijkt alsof het zweeft. Dit is zoals aangegeven een doorslaggevend onderdeel van het ontwerp. De aangebouwde bijgebouwen hebben een goothoogte van 3,5 meter (i.p.v. voorgeschreven 3,20 m). Tezamen met de ophoging van 70 cm komt dit op een goothoogte van 4,20 cm.

De ophoging/plint wordt in een ander materiaal uitgevoerd en ligt terug ten opzichte van de gevelvlakken. Daarnaast zijn de aaneengebouwde bijgebouwen duidelijk achter de voorgevellijn gelegen waardoor een duidelijke ondergeschiktheid aan de orde is ten opzichte van het hoofdgebouw. In de totaalopzet van de woning is de overschrijding van de standaardmaat voor de goothoogte van een bijgebouw stedenbouwkundig acceptabel.



Sfeerimpressie

Vrijstaand bijgebouw

Het vrijstaand bijgebouw wordt 4,50 meter hoog en wijkt hiermee t.a.v. de goothoogte af van de standaardregels. Dit leidt echter niet tot aantasting van de stedenbouwkundig inpassing of karakteristiek van de woonomgeving. Vanwege het feit dat aan de noordzijde sprake is van een bos (in eigendom bij de gemeente) zal van die zijde het zicht op het bijgebouw minimaal zijn. Ook vanuit de naastgelegen woning Eindhovensebaan 8 zal het zicht op dit bijgebouw zeer beperkt zijn. Enerzijds vanwege de behoorlijke afstand t.o.v. elkaar en anderzijds door tussenliggend hoog opgaand groen.

- Omvang bijgebouwen

In de regels voor bijgebouwen is onderstaande opgenomen over de omvang van bijgebouwen:

- per bestemmingsvlak zijn maximaal twee bijgebouwen toegestaan, waarbij de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 75 m² mag bedragen;
- het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 150 m² bedragen.

De beoogde beperkte hoogte van de nieuwe woning en het (aangebouwde) bijgebouw leidt er toe dat een relatief grote footprint voor de bebouwing aan de orde zal zijn. In dat verband is, gelet op de verhoudingsgewijs beperkte breedte van de kavel, het lastig te voldoen aan de voorwaarde dat er twee bijgebouwen gerealiseerd mogen worden van maximaal 75 m² per bijgebouw. Daarom wordt er gekozen voor één bijgebouw van 150 m². Ondanks deze omvang blijft het bijgebouw duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Enerzijds omdat het vrijstaande bijgebouw door diepte van de kavel op grote afstand van de weg is gelegen en anderzijds doordat het bijgebouw nauwelijks zichtbaar zal zijn omdat op de voorzijde van de kavel gelegen woning een grote beukmaat heeft. Het afwijken van de standaardregels voor de omvang van de bijgebouwen leidt daardoor niet tot stedenbouwkundige bezwaren.

- Afstand zijdelingse perceelsgrens

De standaardregeling omtrent het bouwen op minimaal drie meter van de zijdelingse perceelsgrenzen is geïntroduceerd om voldoende 'lucht' te houden tussen bebouwing. In deze specifieke situatie bestaat er echter geen gevaar dat er onvoldoende lucht overblijft.

Het hoofdgebouw met aangebouwd bijgebouw grenst aan de oostzijde, waar de toekomstige woonwijk wordt gerealiseerd, direct aan de zijdelingse perceelsgrens. Daar de bebouwing aan de oostzijde nog niet is gerealiseerd zijn er voldoende mogelijkheden om bij een toekomstige inrichting zorg te dragen voor voldoende 'lucht' tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing.

Het vrijstaande bijgebouw op de achterzijde van het perceel wordt gebouwd op 0,50 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens met Eindhovensebaan 8. Dit leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren. Immers, de naastgelegen woning op Eindhovensebaan 8 is zowel zijdelings als achterwaarts op voldoende afstand gelegen.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat een bebouwing tot op de zijdelingse perceelsgrens niet zal leiden tot een aantasting van de kwaliteit van het stedenbouwkundig beeld of de toekomstige wensen dienaangaande. Er zullen zich geen ongewenste effecten voordoen als gevolg van het achterwege laten van de standaard regel dat bebouwing tenminste op 3 meter afstand van de perceelsgrens dient te worden opgericht.

3.3. Landschappelijke effecten

Het perceel zelf is in gebruik als hobbyweide. De huidige uitstraling van het perceel laat te wensen over en bevat geen behoudenswaardige kwaliteit, dan wel te behouden natuur- of landschappelijke waarden.

Het plangebied is thans landschappelijk goed ingepast. Het perceel wordt aan de randen omgeven door bosschages c.q. bomen, die in de beoogde herontwikkeling als landschapselementen behouden blijven. Dit wordt juridisch gewaarborgd in de regels. De bestaande bosschages c.q. bomen zijn aangeduid op het als bijlage toegevoegde erfbeplantingsplan. Slechts één boom dient verwijderd te worden omdat deze staat op de plek waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Het aangrenzende bosgebied wordt door realisering van één vrijstaande woning niet aangetast.

De gronden ten westen en ten zuiden van het plangebied zijn agrarisch in gebruik. Daar is geen sprake van essentieel groen. Het gebied heeft geen potentiële waarden omdat door de aanleg van de rondweg en de nieuwe woonwijk Zilverackers het gebied een stedelijker karakter krijgt. Doordat het perceel in een inham in de (toekomstige) woonbebouwing is gelegen, is er ook geen sprake van aantasting van het groen rondom de gehuchten/buurtschappen.

Het perceel biedt verder geen waardevolle doorzichten naar het achterliggende gebied, die behouden moeten blijven.

Duurzaam agrarisch karakter

Het plangebied en haar omgeving maken geen deel uit van een groter agrarisch productiegebied. De huidige omvang van het gebied en de toekomstige afsnijding van het gebied van het omliggende buitengebied door de komst van de nieuwe rondweg en het nieuwe uitbreidingsgebied Zilverackers zorgen er voor dat de gronden geen duurzaam agrarisch karakter hebben.

3.4. Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woning wordt via een eigen oprit direct ontsloten op de Eindhovensebaan. Ter ontsluiting van Zilverackers is een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd, die aansluit op de Eindhovensebaan, nabij het plangebied. De ontsluiting en bereikbaarheid van de woning zijn daarmee gegarandeerd.

De toevoeging van één woning heeft nauwelijks effect op de huidige verkeersbewegingen van de Eindhovensebaan en toekomstige verkeersbewegingen na realisatie van de nieuwe woonwijk Zilverackers.

Met betrekking tot parkeren worden de parkeerkencijfers (publicatie 317) van CROW aangehouden. Voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied geldt een minimale parkeernorm van 2,0 per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers). Op basis van de publicatie 317 van het CROW is een correctiefactor van toepassing van 1,8. Dit betekent dat er fysieke ruimte aanwezig moet zijn op het perceel voor 3 voertuigen.

Op het eigen perceel is fysieke ruimte aanwezig voor drie opstelplekken, te weten één parkeerplaats in de garage en aan twee zijden één parkeerplaatsen voor de aangebouwde bijgebouwen (dit gebied maakt geen onderdeel uit van de voortuin). Hiermee wordt voldaan aan de minimale parkeernorm ten behoeve van de toekomstige bewoners (niet-bezoekersparkeren).

Teneinde te waarborgen dat daadwerkelijk wordt voorzien in de aanleg en het behoud van voldoende parkeergelegenheid is daarvoor in de regels een bepaling opgenomen.

3.5. Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de eis voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) aangescherpt voor woningen van 0,6 naar 0,4.

Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimtewoning dient hieraan dan ook te worden voldaan. De gemeente Veldhoven bevordert het extra investeren in duurzaamheid. Mogelijkheden voor het duurzaam bouwen van de woning is de toepassing van bodemenergie, groene daken of daken met zonnepanelen of hogere isolatiewaarden dan wettelijk verplicht waardoor bijvoorbeeld een energieneutrale woning wordt nagestreefd. Initiatiefnemer is voornemens duurzaam te bouwen. Dit in de vorm van bijvoorbeeld het toepassen van een warmtepomp. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt nader aandacht besteed aan de duurzaamheid bij de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning.

In 2010 heeft de gemeente de Regionaal Convenant GPR Gebouw ondertekend. Hierin is de doelstelling opgenomen dat alle nieuwbouwprojecten voldoen aan een ambitie van minimaal 7 in GPR Gebouw.

Daarnaast heeft de gemeente in de Woonvisie de ambities vastgelegd uitsluitend nog duurzame woningen te bouwen (aardgasloos bouwen en nul op de meter' woningen).

Op basis van wet Voortgang Energietransitie (Wet VET), die vanaf 1 juli 2018 gelden, is het verplicht gasloos te bouwen.

De nieuwe woning zal voldoen aan de voorwaarden uit de regionale convenant, doelstellingen uit de Woonvisie en relevante wetgeving.

4. BELEIDSKADER

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang en kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van de woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De geformuleerde nationale belangen hebben geen rechtstreekse doorwerking ten aanzien van dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4 aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking. Onderhavig plan bestaande uit de toevoeging van één woning is een dergelijk klein initiatief.

De Ladder duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de 13 nationale belangen conform de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Voor dit plan is er geen sprake van doorwerking van nationale belangen als vermeld in het Barro. Het Barro vormt hiermee geen belemmering voor onderhavige planvorming.

Radarverstoringsgebied Vliegbasis Woensdrecht

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht. Op grond van artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 en verder van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer vastgelegd, gemeten vanaf de positie van de radar. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

Het plangebied valt niet binnen de kern van het radarverstoringsgebied, maar in de daaromheen liggende ring. Binnen het plangebied gelden daarom uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken gelden geen maximale bouwhoogtes. Omdat voorliggend bestemmingsplan de bouw van windmolens niet mogelijk maakt, hoeft voor het radarverstoringsgebied geen regeling te worden opgenomen.

De aanwezigheid van het radarverstoringsgebied vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Tussen Heeswijk-Dinter en Berlicum is een strook opgenomen ten behoeve van het tracé van de buisleiding door Noord-Brabant en Limburg. Deze strook is bedoeld voor één of twee aardgastransportleidingen en eventueel CO₂-transport als de noodzaak hiervoor zich mocht aandienen. De strookbreedte is beperkt tot 45 meter. De strook met de buisleiding is op meer dan 2 kilometer van het plangebied gelegen en levert derhalve geen beperking voor het initiatief vanuit de Structuurvisie Buisleidingen en het Barro.

Uit de verbeelding van de Structuurvisie Buisleidingen 2011-2015, zoals opgenomen op ruimtelijkeplannen.nl, blijkt dat het plangebied op grote afstand van het geplande tracé van de buisleidingenstrook ligt.

De Structuurvisie Buisleidingen leidt niet tot belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden.

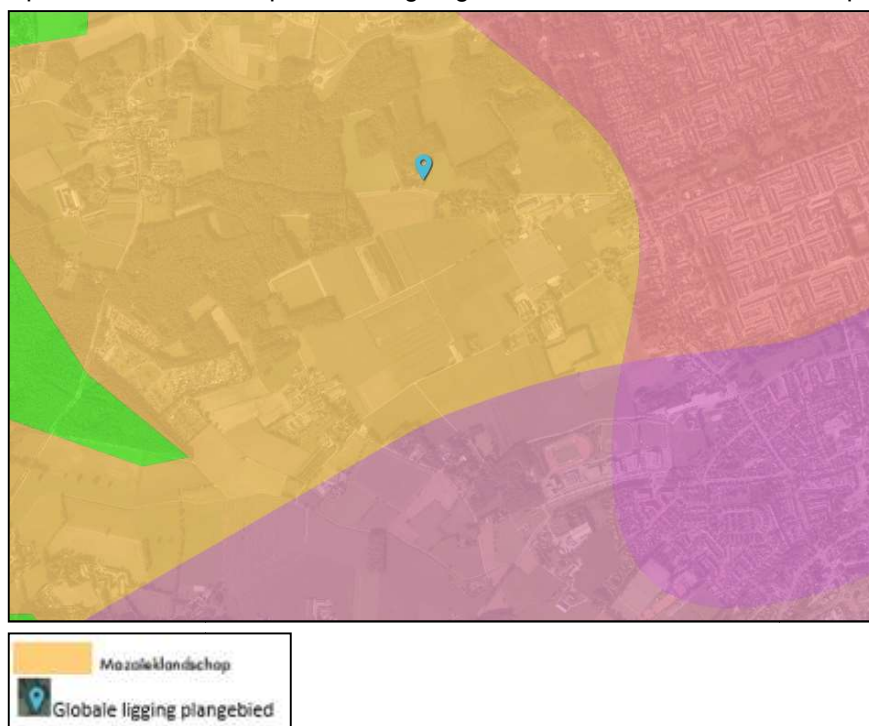
In de structuurvisie zijn de kwaliteiten met een provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de 'groenblauwe structuur', 'de agrarische structuur', 'de stedelijke structuur' en ten slotte 'de infrastructuur'.

Deze zoneringen zijn bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied zoals landbouw, wonen, natuur, recreatie en infrastructuur voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen. Voor de planlocatie zijn zowel de aanduidingen op de visiekaart als de structurenkaart van de structuurvisie relevant.

Beschouwing

-Visiekaart

Op de visiekaart is de planlocatie gelegen binnen het mozaïeklandschap.

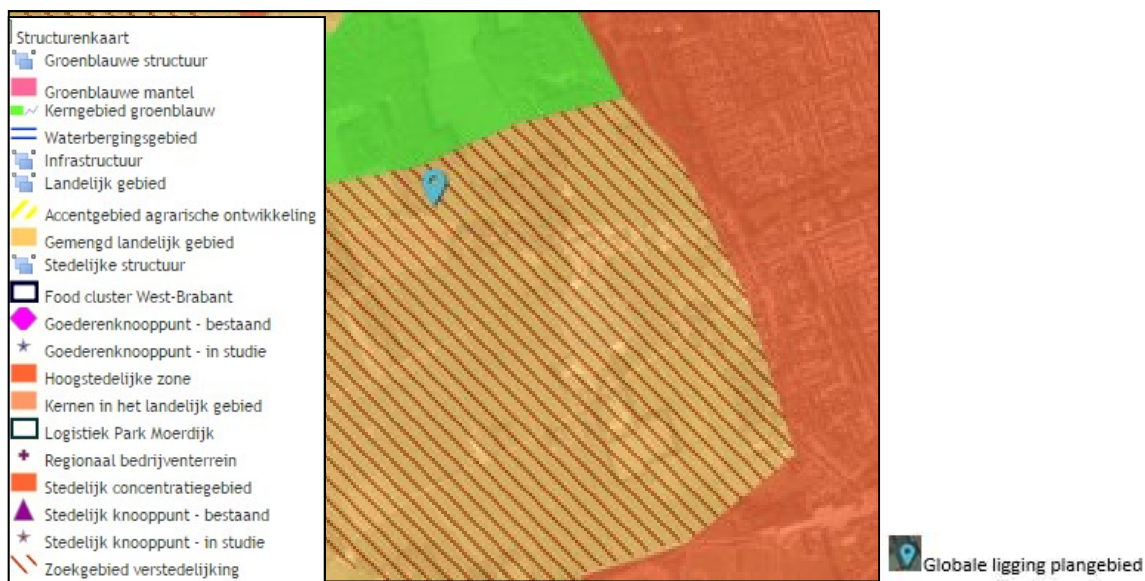


Globale ligging planlocatie op visiekaart Structuurvisie Noord Brabant
(bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

De structuurvisie stelt dat het mozaïeklandschap van het Brabantse land versterkt moet worden door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde "stadteland".

-Structurenkaart

Op de structurenkaart zijn vier ruimtelijke structuren geordend. Het plangebied is in de zone 'gemengd landelijk gebied' gelegen.



Planlocatie op structurenkaart Structuurvisie Noord Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

Dit is een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend.

In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Zoekgebied verstedelijking

Het plangebied is geheel gelegen in het zoekgebied voor verstedelijking.

De aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen.

Voor de kernen in het landelijk gebied zijn de zoekgebieden met name bedoelt voor het opvangen van de lokale stedelijke behoefte (wonen, werken en voorzieningen).

De realisatie van nieuwe ruimte-voor-ruimte-woningen is, onder voorwaarden, mogelijk. Hierbij is het wel belangrijk dat dergelijke functies passen binnen de omgeving en dat ze de ruimtelijke kwaliteit niet aantasten. In hoofdstuk 3 is nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. Er wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten 'concentratie van verstedelijking' en 'zorgvuldig ruimtegebruik' door realisatie van de nieuwe woning aan de rand van de nieuwe woonwijk Zilverackers.

Uit de doelstellingen die de provincie weergeeft in de structuurvisie blijkt dat de functie wonen in dit gebied (gemengd landelijk gebied en zoekgebied verstedelijking) passend is

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten voor het gemengd landelijk gebied en zoekgebied verstedelijking zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

op de gewenste locatie.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en hierna een aantal keren gewijzigd en geactualiseerd. In deze planologische verordening zijn op basis van de provinciale structuurvisie algemene regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

In de Verordening ruimte is een aantal themakaarten opgenomen, waarop beoogde ontwikkelingen voor de provincie Noord-Brabant zijn aangegeven. Navolgend wordt de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte nader toegelicht.

Themakaart Natuur en landschap

Het plangebied heeft op de themakaart 'Natuur en landschap' geen specifieke aanduiding. Het plangebied bevat geen bijzondere natuur- en landschapswaarden die op provinciaal niveau beschermd worden.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014, Themakaart Natuur en landschap, met ligging plangebied

Themakaart Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' is het plangebied aangeduid als een gebied 'Beperkingen veehouderij'. Deze aanduiding ziet toe op het reguleren van de veehouderij. Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op veehouderijactiviteiten waarmee deze aanduiding dan ook geen relevantie heeft.



Globale ligging plangebied

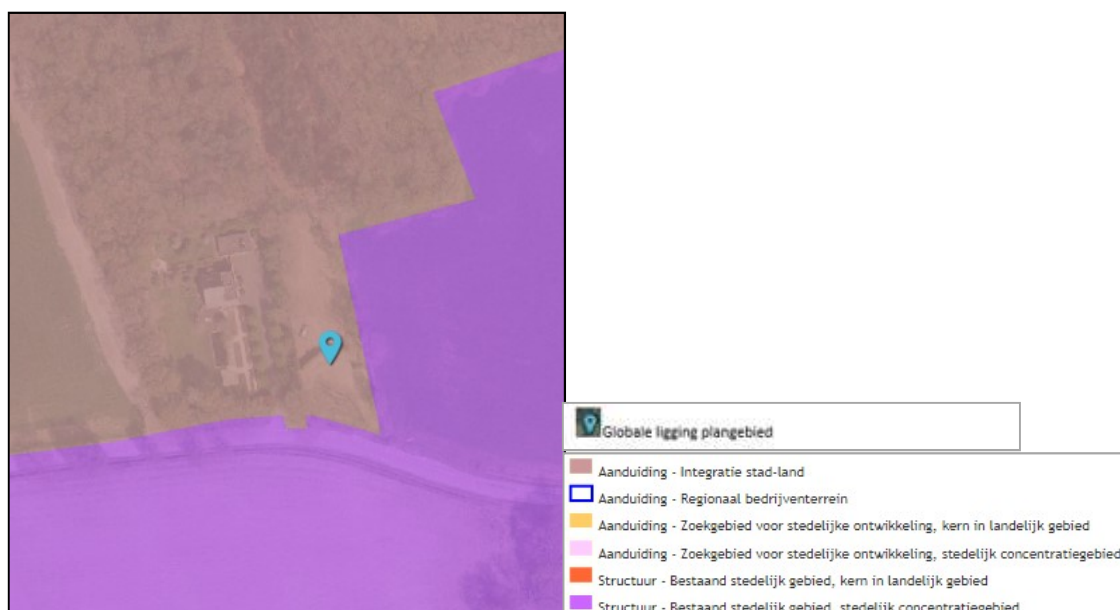
	Aanduiding - Beperkingen veehouderij
	Aanduiding - Doorgroeigebied glastuinbouw
	Aanduiding - Maatwerk glastuinbouw
	Aanduiding - Sanerings- en verplaatsingslocatie
	Aanduiding - Stalderingsgebied
	Aanduiding - Teeltgebied Zundert
	Aanduiding - Teeltondersteunende kassen
	Aanduiding - Vestigingsgebied glastuinbouw
	Aanduiding - Zoekgebied windturbines
	Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - BIV
	Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - GTB
	Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - RBV
	Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - VIV
	Structuur - Gemengd landelijk gebied

Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014, Themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines', met ligging plangebied

Het plangebied is op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' aangeduid als 'Gemengd Landelijk Gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Themakaart Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is aangeduid als 'integratie stad-land'.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014, Themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines', met ligging plangebied

Gebieden 'integratie stad-land' zijn gebieden waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling in samenhang met een evenredige groene en blauwe landschapontwikkeling mogelijk is.

Relevante artikelen

De woning wordt gerealiseerd met toepassing van de regeling Ruimte-voor-Ruimte door de aankoop van een bouwtitel bij een te saneren IV-locatie in Eersel. Voor de structuur "Gemengd Landelijk Gebied" zijn regels opgenomen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder Ruimte-voor-Ruimtetoningen.

In gebieden met de aanduiding 'integratie stad-land' biedt de Verordening tevens mogelijkheden voor toepassing van artikel 8.2 Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties. In dit geval wordt echter gebruik gemaakt van de regeling ruimte-voor-ruimte uit artikel 7.8.

De volgende artikelen zijn van toepassing op voorliggend initiatief:

Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit;

Artikel 7.8: Ruimte-voor-Ruimte

Beschouwing

- Artikel 3

Artikel 3 betreft de beoogde bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Hieronder worden de regels weergegeven met daarachter een motivatie van de wijze waarop daaraan wordt voldaan.

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:*

- a. *het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;*

De nieuwe woning wordt gerealiseerd met toepassing van de Regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Tevens is door de aankoop van één Ruimte-voor-Ruimtetitel bij een te saneren IV-locatie in Eersel de sloop van minimaal 1.000 m² aan stalruimte (t.b.v. intensieve veehouderij) en het uit de markt nemen van minimaal 3.500 kg aan fosfaatrechten gegarandeerd, wat een extra kwaliteitsverbetering betekent. Door een Ruimte voor Ruimte woning op te richten in een kernrandzone wordt de kwaliteitsverbetering bereikt. Daarnaast worden, om het landschapsbeeld in stand te houden, bestaande bomen behouden. Slechts één boom dient verwijderd te worden omdat deze is gesitueerd op de plek waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd.

- b. *toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zie punt 2.

- 2. *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:*
 - a. *een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;*

In dit geval is geen sprake van een bestaand bouwperceel. In artikel 7.8, lid 1 is aangegeven dat de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning kan plaatsvinden wanneer het plangebied binnen een bebouwingsconcentratie in het gemengd landelijk gebied is gelegen. Een bestaand bouwperceel is dan ook niet noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het initiatief voldoet hieraan (zie ook paragraaf 4.3 gemeentelijk beleid).

- b. *uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;*

Artikel 7.8 heft deze regel op, omdat met dit artikel de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk maakt.

- c. *ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*

Het betreft het oprichten van één woning. Dit wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

- d. *een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bestaande bouwperceel;*

Er is geen sprake van een bestaand bouwperceel. Artikel 7.8 zorgt ervoor dat het initiatief van deze voorwaarde uitgezonderd is.

3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:*
 - a. *in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;*

In hoofdstuk 2, 4 en 5 wordt ingegaan op deze aspecten. Hieruit blijkt dat rekening is gehouden met deze aspecten.

- b. *de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft;*

Door specifiek op zoek te gaan naar potentiële plekken binnen een gemeente (bebouwingsconcentratie/kernrandzones) wordt een zorgvuldige afweging gemaakt op welke plekken een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is. De markt en initiatiefnemers zijn daarna aan zet om mogelijk invulling te geven aan deze plekken. Hierdoor wordt kwaliteitsverbetering bereikt in het landelijk gebied. Door de realisering van Zilverackers ligt het plangebied direct grenzend aan het stedelijk gebied. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling passend is in de omgeving en in de toekomstige ontwikkeling.

- c. *een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*

Het perceel wordt ontsloten door de Eindhovensebaan.

4. *Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

In dit geval is geen sprake van een uitwerkingsplan. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing.

- Artikel 7.8

Artikel 7.8 betreft de regeling met betrekking tot de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Hieronder worden de regels weergegeven met daarachter een motivatie van de wijze waarop daaraan wordt voldaan.

1. *In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*

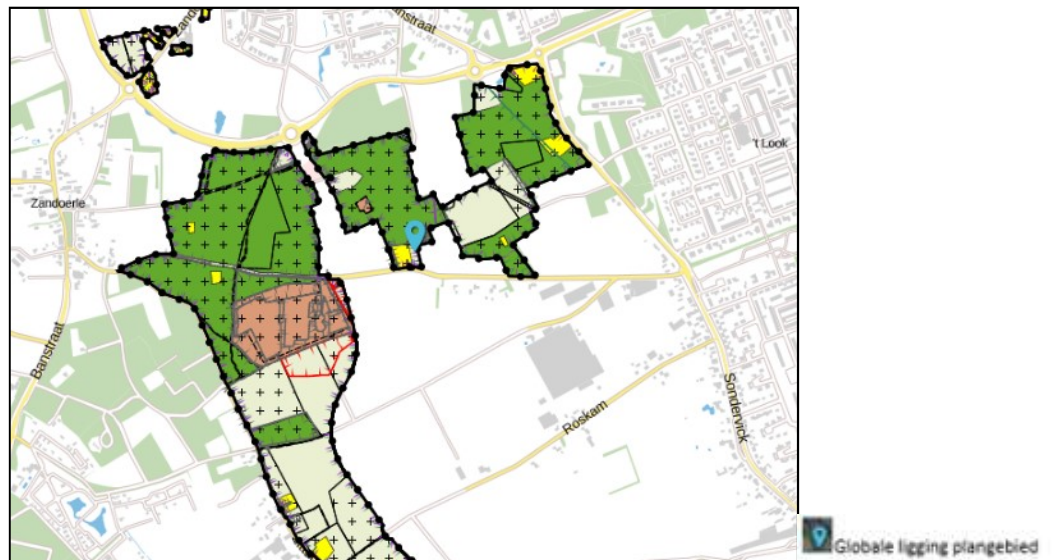
Ten aanzien van dit artikellid speelt met name de vraag of sprake is van een bebouwingsconcentratie. Ter beantwoording daarvan kan worden opgemerkt dat:

Huidige situatie

- De locatie aan de Eindhovensebaan is gelegen aan de rand van Veldhoven;
- Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied tussen bebouwde kom van Veldhoven met een hoge bebouwingsdichtheid en het meer open buitengebied;
- Ook qua landschap manifesteert het gebied zich als overgangzone (onder andere qua massa en aanwezigheid van een groene bufferzone om het stedelijk gebied gescheiden te houden van het meer open landschap);
- In het gebied is sprake van een afnemende agrarische functie. Er is een transformatie gaande (geweest) naar een mix van functies zoals burgerwoningen, niet-agrarische bedrijvigheid, een winkel en een begraafplaats;
- Aan de Eindhovensebaan (met name aan de zuidzijde) is een aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing aanwezig;
- Door het realiseren van de rondweg 'Zilverbaan' is er een duidelijkere harde scheiding ontstaan met het open buitengebied aan de oostzijde van de Zilverbaan;
- De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de 'Zilverbaan';

Toekomstige situatie

- Het perceel grenst direct aan de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied'. Deze aanduiding is in de Verordening ruimte opgenomen ten behoeve van de het toekomstige uitbreidingsgebied Zilverackers. De Ontwikkelvisie Zilverackers, welke in oktober ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd, brengt hierin geen verandering. Ook in deze ontwikkelvisie grenst het plangebied direct aan het stedelijke uitbreidingsgebied. De aanvang van de bouw van het eerste dorp Huysackers zal in 2018 plaatsvinden. Er is dus concreet zicht op ontwikkeling van het aangrenzende gebied ten behoeve van woningbouw;
- Het perceel is in de Verordening ruimte aangemerkt als 'integratie stad – land'. Dit zijn gebieden waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling zoals het oprichten van solitaire woningen mogelijk is;
- Voor de locatie aan de Eindhovensebaan vigeert het bestemmingsplan 'kernrandgebied'. In dit bestemmingsplan is het gebied bestempeld als kernrandzone (zie onderstaande figuur). Bij het aanduiden van het gebied als kernrandzone is reeds rekening gehouden met de komst van het toekomstige uitbreidingsgebied Zilverackers.



Kernrandzone tussen de kern Oerle, Veldhoven en het nieuwe tracé van de Zilverbaan

- In het uitbreidingsgebied wordt langs de Eindhovensebaan een lint aan bebouwing gecreëerd. In de Ontwikkelvisie wordt dit te creëren lint aangeduid als 'ondernemerslint' (zie navolgende figuur). De woning aan de Eindhovensebaan 8 en het plangebied liggen in het verlengde van deze toekomstige bebouwingslint en vormen hiermee een eenheid.



Ondernemerslint die ontstaat langs de Eindhovensebaan met realisatie van de uitbreidingswijk

- Door de aanwezigheid van de bestaande woning op nummer 8 is er geen sprake van een verlenging van het toekomstige bebouwingslint. Er wordt slechts een braakliggend perceel opgevuld dat niet als waardevol bestempeld wordt;
- Na realisatie van het toekomstige uitbreidingsgebied Zilverackers vormt het perceel samen met de woning aan de Eindhovensebaan 8 de voorkant van de kern Veldhoven. De bestaande woning op nummer 8 en op te richten ruimte-voor-ruimte woning maken dan qua structuur en uitstraling onderdeel uit van het betreffende woongebied.

Op basis van bovenstaande argumenten wordt geconcludeerd dat de locatie zowel in de huidige als toekomstige situatie is aan te merken als een bebouwingsconcentratie.

Opgemerkt wordt dat de afspraken in het kader van de invulling/uitwerking integratie stad-land geen betrekking hebben op het plangebied. De gemaakte afspraken hebben namelijk betrekking op de kwalitatieve verbetering van het aansluitend gelegen landschap in de groene zones tussen de drie (aanvankelijk) te realiseren dorpen. De groene zones tussen de dorpen hebben, conform de gemaakte afspraken, in het onherroepelijke bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' de bestemming 'Groen-uit te werken' gekregen. Voor deze gebieden zijn de groene afspraken van toepassing en dus niet voor het voorliggende plangebied.

2. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.*

Er wordt een Ruimte-voor-Ruimte-titel gekocht welke is ontstaan door de sanering van een intensieve veehouderij (IV) locatie in Eersel. De bouwtitel kan niet op eigen grond wordt ontwikkeld, maar op de locatie aan de Eindhovensebaan. De gemeente Eersel heeft ter voorbereiding hiervan al een voorbereidingsbesluit genomen. Hiermee is er zekerheid dat ongewenste ontwikkelingen op de locaties in Eersel worden voorkomen en kan de bouwtitel voor voorliggend plangebied worden benut. De benodigde bewijslast is in bijlage 5 van voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

3. *Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een ruimte voor ruimte-titel afkomstig van een gestopte intensieve veehouderij. Zie bijlage 5 met de benodigde bewijslast.

4. *Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*
 - a. *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;*

In hoofdstuk 3 is de landschappelijke inpassing opgenomen en beschreven.

- b. *is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;*

Zoals beschreven bij punt 3 is in de bijlage van deze toelichting de bewijslast toegevoegd waarmee is aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte'.

- c. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*

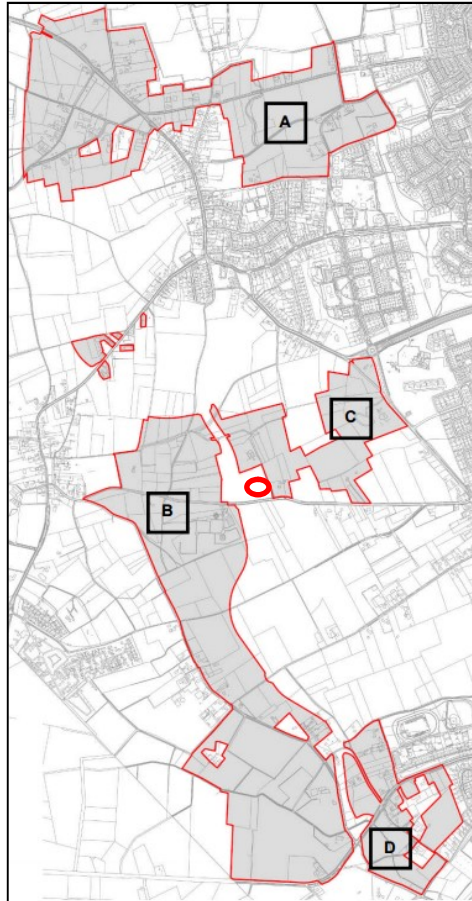
Het betreft een particulier initiatief voor één enkele woning. Dit zorgt niet voor een aanzet van een stedelijke ontwikkeling (uitbreiding van een kern).

Uit het voorgaande blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning zoals gesteld in de Verordening ruimte 2014.

4.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Kernrandgebied'. In de toelichting van dit bestemmingsplan is navolgende kaart opgenomen met de verschillende gebieden die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.



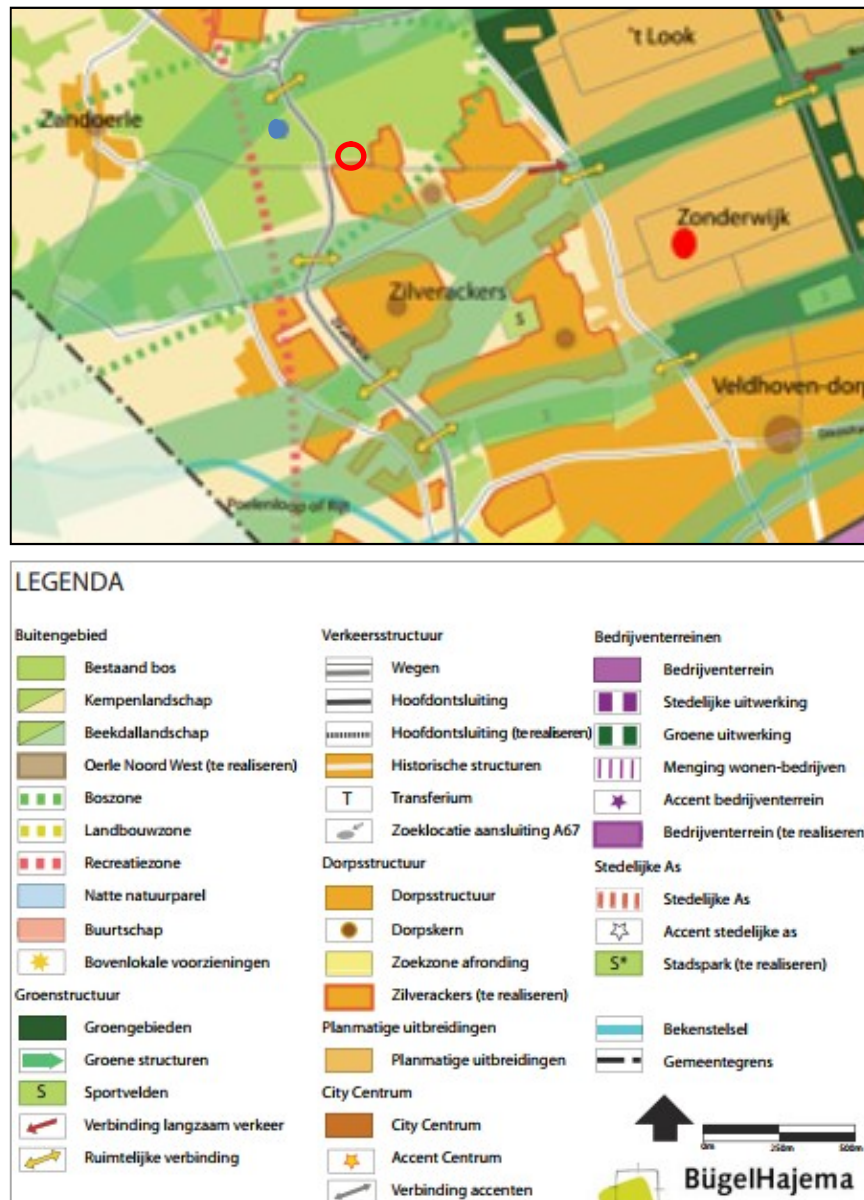
Plangebied bestemmingsplan 'Kernrandgebied' (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is gelegen in gebied C. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – kernrandgebied'.

Het oprichten van een nieuwe (Ruimte-voor-Ruimte)woning past niet binnen het bestemmingsplan. Om de bestemming te kunnen wijzigen, is onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

Op 3 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de nieuwe ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. Hierin wordt de ontwikkelingsrichting van de gemeente Veldhoven beschreven.



Uitsnede kaart Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven (plangebied rood omcirkeld)

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie is te zien dat het plangebied op de grens ligt tussen het bestaande bos en één van de in het kader van Zilverackers te realiseren 'nieuwe dorpen in het landschap'.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie is te zien dat het plangebied ligt tussen enerzijds bestaande planmatige uitbreidingen en anderzijds de nieuwe rondweg.

Ontwikkelvisie Zilverackers

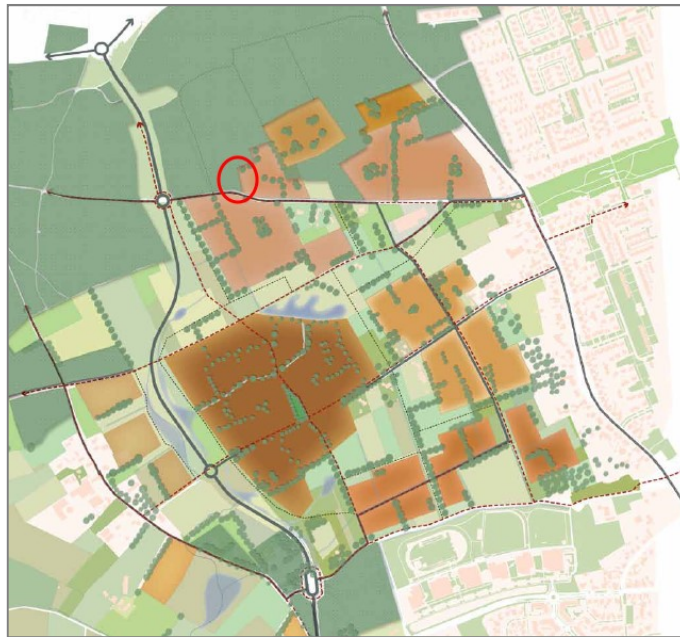
In het verleden is de Structuurvisie 'Zilverackers' vastgesteld ten behoeve van de bouw van circa 2.700 woningen in de periode t/m 2030 met de daarbij behorende voorzieningen. Onderdeel van de visie vormde het plangebied voor 'De Drie Dorpen'. Dit concept ging uit van het realiseren van een aantal (nieuwe) dorpen of gehuchten in het

Kempische landschap, waarbij de dorpen zo goed mogelijk worden ingepast in het bestaande waardevolle landschap.

Door ontwikkelingen op de woningmarkt, nieuwe afspraken binnen het SGE over de afstemming tussen de majeure projecten in de regio en door veranderende sociaal, maatschappelijke en economische context heeft de gemeente Veldhoven besloten de visie voor het uitbreidingsgebied Zilverackers en het concept van De Drie Dorpen te herijken. Het doel daarbij is een flexibeler planconcept te creëren met meer onderscheidend vermogen waarin meer ruimte is voor initiatieven en innovatieve woonmilieus.

Om tot een nieuwe visie te komen is een strategische verkenning uitgevoerd waarbij verschillende scenario's zijn onderzocht. Tevens is een (nieuwe) Ontwikkelvisie opgesteld. Deze visie is op 30 oktober 2018 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het principe van 'De Drie Dorpen' wordt losgelaten en er wordt ingezet op het realiseren van een kransakkerdorp, waarbij Huysackers het centrale dorp is en hieromheen buurtschappen en gehuchten worden gerealiseerd.



Ontwikkelvisie Zilverackers (10-9-2018) met globale aanduiding plangebied (plangebied rood omcirkeld)

In de nieuwe Ontwikkelvisie wordt gebouwd aan stad en landschap tegelijk. De bestaande landschappelijke kwaliteiten en variatie van het gebied vormen het vertrekpunt en zijn vastgelegd in een flexibel raamwerk.

Bij het bepalen van de begrenzing voor het uitbreidingsgebied is de begrenzing uit het bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers' en de begrenzing van de Structuurvisie Zilverackers losgelaten.

Ook in de aangepaste begrenzing en nieuwe stedenbouwkundige concept grenst het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aan de oost- en zuidzijde direct aan het toekomstige ontwikkelgebied.

In de Ontwikkelvisie zijn specifieke ambities en spelregels geformuleerd voor onder andere het deel van de uitbreidingswijk aangrenzend aan het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze spelregels hebben betrekking op ruimtelijke, programmatische en financiële aspecten en op de ontwikkelingspotentie. Het gaat om navolgende spelregels:



SPELREGELS LANDSCHAPPELIJKE ERVEN

Ruimtelijk

- > wonen op een erf in het landschap
- > natuurlandschap
- > minimale ontsluiting, uitbreiden lv. netwerk
- > aansluiten op poelenloop
- > geen harde grenzen met omgeving

Financieel

- > oppervlakte 3,5 ha
- > gemiddelde dichtheid 6 wo/ha
- > erven zijn in principe 100% uitgifbaar, groen raamwerk mee verpachten is een optie
- > een mix van marktconforme grondprijzen

Programmatisch

- > wonen in het landschap
- > geschikt voor meerdere leefstijlen: vitaal grijs maar ook techno geel (onthaasten in het landschap)
- > indicatief woningprogramma: luxe/hoog segment huur en koop

Ontwikkelstrategie

- > projectmatige ontwikkeling of begeleid CPO
- > thematische prijsvraag/tender, thema's circulair/autarkisch/duurzaam erf
- > stad-land integratie

Spelregels deelgebied dat aansluit op het plangebied

De realisatie van de woning aan de Eindhovensebaan ligt in het verlengde van het te creëren ondernemerslint. Met de Ontwikkelvisie wordt een goede inpassing van de woning en een aansluiting op de toekomstige ontwikkeling gegarandeerd.

De realisatie van de nieuwe woning zoals beoogd in dit bestemmingsplan past binnen het nieuwe stedenbouwkundige concept en spelregels voor het aansluitende deelgebied, zoals verwoord in de nieuwe Ontwikkelvisie.

Groen en landschap

- Groenbeleidsplan gemeente Veldhoven

Het Groenbeleidsplan 2009-2019 maakt inzichtelijk welke groenstructuren binnen de gemeente aanwezig zijn en welke kwaliteiten en functies deze structuren hebben. Hierdoor wordt een duurzame ontwikkeling van het groen in deze structuren gewaarborgd. Het groen krijgt zo de mogelijkheid uit te groeien tot volwassen groen. Hierdoor zorgt het groenbeleidsplan dat de stedelijke en wijkgroenstructuur nu en in de toekomst bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Het plan tast geen groenelementen aan of staat een kwalitatieve verbetering van het aansluitend gelegen landschap in de groene zones tussen de te realiseren buurschappen/gehuchten niet in de weg.

- *Gebiedsvisie landschap Zilverackers*

In opdracht van de gemeente Veldhoven is in 2009 een gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers (figuur 14) opgesteld. Het rapport geeft een nadere toelichting op de historische, landschappelijke en ecologische waarden van het gebied en hoe die worden behouden en waar mogelijk versterkt. De gebiedsvisie geeft inzicht in de programma onderdelen voor het “casco” van het landschap van Zilverackers en de eventuele locatie van deze onderdelen. Daarnaast biedt de gebiedsvisie inzicht in de mogelijke invulling (wensen en ambities) voor het totale landschap van Zilverackers.

De dorpsranden vormen een overgangszone naar het halfopen landschap en hebben een lage bebouwingsdichtheid met groen tussen de bebouwing en tussen de verschillende dorpen.

Het landschap wordt gekenmerkt door coulissen van hoger opschietend groen en bomen aan de randen van de dorpen en ruige open grasvlaktes met een informele padenstructuur hiertussen. Het coulisselandschap zal in hoofdzaak een recreatieve en esthetische waarde krijgen.



Kaart met de uitwerking van de gebiedsvisie (plangebied rood omcirkeld)

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie is te zien dat het plangebied op de grens ligt tussen het bestaande bos en te realiseren uitbreiding in Zilverackers. Er vindt geen aantasting plaats van het bestaande bos. Het plangebied is op dit moment niet ingericht als bos en er zijn geen gemeentelijke ambities om het perceel in de toekomst aan te planten.

Verder is er geen sprake van een aantasting van bestaande zichtlijnen, zoals weergegeven in navolgende figuur uit de gebiedsvisie.



Kaart met zichtlijnen over de diagonalen uit de gebiedsvisie (plangebied rood omcirkeld)

Tot slot is er geen sprake van een doorkruising van doelstellingen, zoals beschreven in de gebiedsvisie, op het gebied van waterberging en het realiseren van een woongebied met een hoogwaardig en duurzaam woon- en leefklimaat in Zilverackers.

- *Landschapsplan Zilverackers*

Het Landschapsplan Zilverackers uit 2011 geeft een verdere verfijning aan het beleid volgens de Gebiedsvisie landschap Zilverackers. Het Landschapsplan Zilverackers is namelijk een nadere invulling van het groenprogramma uit de gebiedsvisie en vormt de opmaat voor gedetailleerde inrichtingsplannen. Het plan geeft inzicht in de invulling van het landschap van het totale plangebied Zilverackers.

Behoud van het karakter van de verschillende landschapstypen is een belangrijk uitgangspunt. De vier landschapstypes die de basis vormen voor de inrichting van de Zilverackers zijn de coulissen, de bossen, het beekdal en de dorpsweiden. Het versterken van deze landschapstypes vereist passende maatregelen. Deze maatregelen worden genomen vanuit de invalshoeken landschap, natuur, recreatie en kunst.

Het Landschapsplan bepaalt ook dat water beleefbaar gemaakt moet worden en dat de verschijningsvorm van een waterstructuur of –lichaam moet passen bij het landschap en de natuurlijke wijze van afwatering. Het groenbeleidsplan beschrijft dat de gebiedsontwikkeling Zilverackers kansen biedt om de groenstructuren in het buitengebied van Veldhoven nog beter aan te laten sluiten op de groenstructuren in het bebouwd gebied van Veldhoven. De ontwikkeling van Zilverackers maakt het ook mogelijk om nieuwe wandel- en fietsverbindingen tussen Veldhoven en het buitengebied te realiseren. Het groenbeleidsplan stelt kaders voor de vormgeving de openbare ruimte van Zilverackers.

Zoals al aangegeven in paragraaf 4.3 heeft de gemeenteraad op 30 oktober 2018 de Ontwikkelvisie Zilverackers vastgesteld. Voor het groene raamwerk in Zilverackers zijn we bezig met een nadere uitwerking/invulling. Hierbij zal het Landschapsplan Zilverackers als basis worden gebruikt om hier verder, en met inachtneming van de ontwikkeling van het kransakkerdorp met gehuchten/buurtschappen, invulling aan te geven.

Het plan voorziet niet in een wijziging in bestaande structuren of het realiseren van nieuwe groen- en waterstructuren. Op het woonperceel worden bestaande bomen behouden. Slechts één boom wordt gekapt aangezien die is gesitueerd op de plek waar de woning wordt gebouwd.

Het plan tast geen groenelementen aan of staat een kwalitatieve verbetering van het aansluitend gelegen landschap in de groene zones tussen de drie te realiseren dorpen niet in de weg. Hiermee past het plan binnen het Landschapsplan Zilverackers.

Stadsvisie 2015-2030

In 2005 werd na intensief overleg met bewoners, bedrijven en instellingen uit de Veldhovense samenleving de Stadsvisie 2005 – 2030 'Het beste van Veldhoven, the best of both worlds' uitgebracht. Een document waarin, op basis van de bestaande situatie in 2005 en verwachte ontwikkelingen, de contouren werden vastgelegd voor het beleid richting richting 2030. De stadsvisie was vooral een wensbeeld: wat willen we met z'n allen voor de toekomst van Veldhoven? Met de actualisatie van de stadsvisie (november 2015) is er een update, waarin in samenspraak met verschillende stakeholders opnieuw vooruit gekeken is naar de mogelijke en wenselijke toekomst van Veldhoven in 2030. Een terugkerend kenmerk is dat de kracht van Veldhoven ligt in de combinatie van twee werelden: een dorpse sfeer en stedelijke voorzieningen. Een combinatie die men wil behouden. De visie voor Veldhoven is er dan ook op gericht om ook in de toekomst rekening te houden met de ontwikkelingen die op Veldhoven afkomen en om het beste van de twee werelden vast te houden.

De stadsvisie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van één woning op de beoogde plek.

Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening

De drie Brabantse Veiligheidsregio's (Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Veiligheidsregio Brabant-Noord en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost) hebben in 2016 uniforme beleidsregels vastgesteld ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Het doel van de beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te waarborgen, zodat de Veiligheidsregio's in staat zijn adequate brandweerbijstand te leveren. Indien wordt voldaan aan de beleidsregels, kan er vanuit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening wordt gerealiseerd.

De beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden als afzonderlijk toetsingskader gehanteerd om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen en behoeven geen doorwerking in de planregels van het bestemmingsplan.

Verkeerscirculatieplan

Op 3 april 2007 is het verkeerscirculatieplan (VCP) Veldhoven door de gemeenteraad vastgesteld, met als doel structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten op het gebied van leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Het VCP is specifiek bedoeld om beleid vast te stellen op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer. Op hoofdlijnen worden tevens uitspraken gedaan over parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid/milieu. In het VCP is een wegencategorisering opgenomen. In de nabijheid van het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de wegen Heemweg/Bossebaan, Sterrenlaan, Abdijlaan en Burgemeester van Hoofflaan aangemerkt als gebiedsontsluitingswegen. De overige wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg. In het VCP is onder andere aangegeven dat er een fietsverbinding mist in de groenstrook tussen Zonderwijk en 't Look. Op dit moment wordt het VCP geactualiseerd.

Er worden met dit bestemmingsplan geen grootschalige infrastructurele ingrepen mogelijk gemaakt en het bestemmingsplan bevat geen gronden met een bestemming 'Verkeer'. Tevens is er geen sprake van een significante toename van verkeersbewegingen die kunnen leiden tot knelpunten op het gebied van leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Verkeerscirculatieplan heeft door de kleinschaligheid van de beoogde herontwikkeling van het plangebied (toevoeging één

Het verkeerscirculatieplan vormt geen belemmeringen voor het plan.

woning) geen verdere invloed op het plan.

5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

5.1. Inleiding

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuhygiënische- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

5.2. Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

Op 13 juli 2017 is er in opdracht van de eigenaar van het perceel een verkennend bodem- en asbestonderzoek voor de Eindhovensebaan ong. te Veldhoven verricht door Aelmans Eco B.V.

Beschouwing

In navolgende paragraaf zijn de resultaten van dit onderzoek samengevat. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1.

Tijdens de uitvoering van onderhavig bodemonderzoek zijn visueel geen bodemvreemde materialen annex verontreinigingen aangetroffen. Ter plaatse van het te onderzoeken perceel zijn in totaliteit een 11-tal boringen systematisch verdeeld. De uitkomende grond is analytisch onderzocht in een drietal grondmengmonsters. Daar op 5,5 m-mv geen grondwater is aangetroffen, is grondwateronderzoek voor deze locatie niet van toepassing.

- Bovengrond

De bovengrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1 en 2. Uit de analyseresultaten van deze beide grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan onderhavig bovengrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

- Ondergrond

De ondergrond vanaf 0,5 tot 2,0 m-mv, is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijdt. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

- Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk en het analytisch asbest kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

- Toetsing hypothese

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

- Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

- Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde concentraties in zowel de boven- als ondergrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik van onderhavig perceel ten aanzien van woondoeleinden.

Vanwege de diversiteit in bodemlagen dient men er rekening mee te houden dat voornoemde bodemlagen niet onderling vermengd mogen worden en na ontgraving in dezelfde hoedanigheid worden herschikt.

Het aspect bodem en asbest vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.
--

5.3. Geur veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

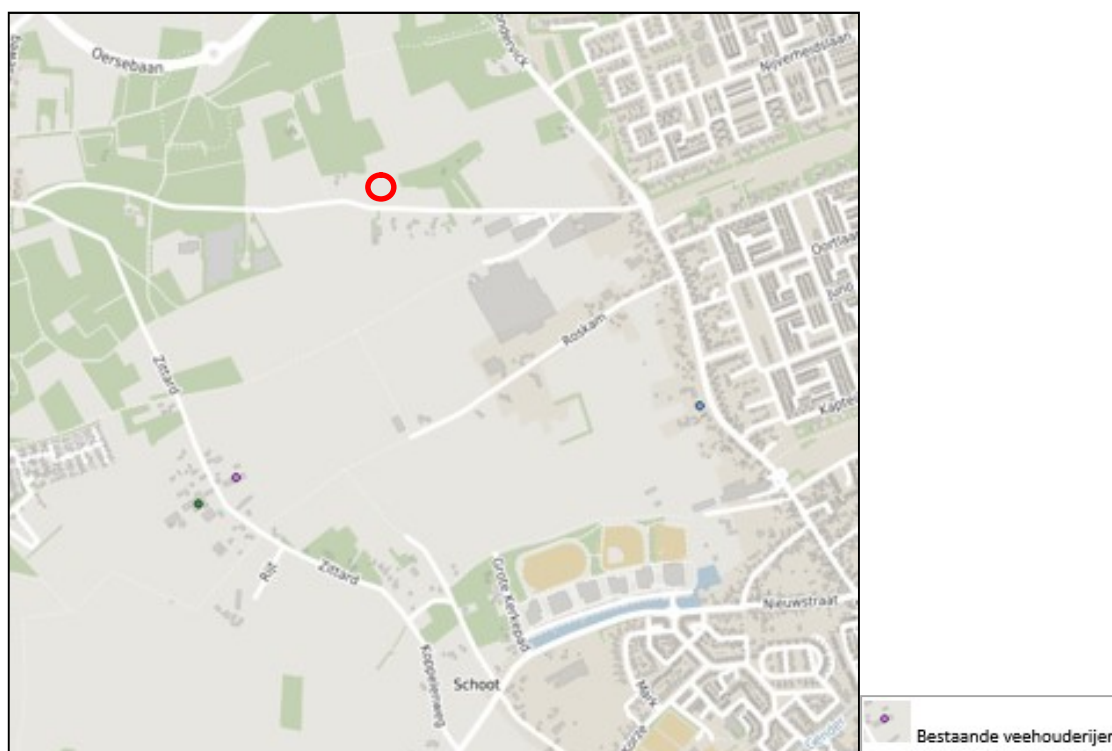
De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

Op 12-06-2008 heeft de gemeente Veldhoven de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen (met name uitbreiding van agrarische bedrijven, maar bijvoorbeeld ook realisering van nieuwe geurgevoelige objecten door woningsplitsing), mogen er niet toe leiden dat er vanuit het aspect geur een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat gaat ontstaan. Hiervoor dient beoordeeld te worden of wordt voldaan aan de normen en afstanden uit de Wgv (individueel en cumulatief).

Beschouwing

Op onderstaande figuur zijn de bestaande intensieve veehouderijen aangeduid (met gekleurde stippen).



Bestaande intensieve veehouderijen (plangebied rood omcirkeld)

- Voorgrondbelasting

De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 800 meter van het plangebied. Dit betreft de veehouderijen aan de Zittard 42 en 43 te Veldhoven. De twee intensieve veehouderijen liggen op dermate grote afstand, dat gesteld kan worden dat een berekening van de voorgrondbelasting dan ook niet benodigd is.

- Achtergrondbelasting

Het aantal veehouderijbedrijven in de wijde omgeving van het plangebied is dermate laag en de twee intensieve veehouderijen liggen op dermate grote afstand, dat gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gesteld kan worden dat een berekening van de achtergrondbelasting dan ook niet benodigd is.

- Belemmeringen ontwikkelingsmogelijkheden

Door de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de
voorgenomen ontwikkeling.

ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.4. Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en bijvoorbeeld boomgaarden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand.

In de nabije omgeving van het plangebied is geen land- of tuinbouwbedrijf gevestigd waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Het aspect spuitzones/driftzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

1. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
3. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In

de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Beschouwing

Aangezien het plan slechts de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.6. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Beschouwing

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied is aangeduid met een blauwe cirkel.



Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding plangebied in blauw (bron: risicokaart.nl) (plangebied blauw omcirkeld)

- Transportassen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vindt in de gemeente Veldhoven plaats over de A2 en de A67. Het plangebied is het dichtste gelegen bij de A67. Met een afstand van circa 350 meter ligt het plangebied op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

- Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een 1% letaliteitsgrens van een aardgastransportleiding. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor het plangebied.

- Transport hoogspanningslijnen, over spoor of over water

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten hebben geen invloed op onderhavig plan.

- Risicovolle inrichtingen

Op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is in de omgeving van het plangebied geen risico-object aangegeven. De gemeente Veldhoven heeft een beleidsvisie externe veiligheid op laten stellen. In deze beleidsvisie zijn de risicovolle activiteiten in de gemeente Veldhoven weergegeven. In de gemeente Veldhoven zijn geen bedrijven gelegen, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO). In de omgeving van het plangebied zijn ook geen inrichtingen gelegen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

- Luchtvaartterrein Eindhoven

Bij een ontwikkeling nabij een vliegveld speelt externe veiligheid een belangrijke rol. Er bestaat immers een kans op een calamiteit met een vliegtuig waarbij slachtoffers kunnen vallen in de omgeving van het vliegveld. In de geldende regelgeving voor luchtvaartterreinen is niets vastgelegd met betrekking tot externe veiligheid. Er is door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) het groepsrisico van het vliegverkeer op luchtvaartterrein Eindhoven in kaart gebracht.

Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat het plangebied buiten de 10-6 contour van het luchtvaartterrein is gelegen. Het gebied is ook gelegen buiten het invloedsgebied waar het Groepsrisico vanwege het vliegveld relatief hoog is.

Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling zal het aantal personen binnen het plangebied met minder dan 10% toenemen. Derhalve hoeft geen verantwoording plaats te vinden van het groepsrisico. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen negatieve wijzigingen tot gevolg voor de benodigde inzet van hulpdienstverleningen en voor de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied. Ter plaatse wordt één woning toegevoegd.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.7. Vliegverkeer

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km. In het SMT-2 is opgenomen dat in het SAB 10 gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte.

De vliegbasis beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het is derhalve van belang dat, in onderhavig bestemmingsplan, wordt voorkomen dat een object wordt opgericht in genoemde zones. Bouwen in de zone van de ILS kan na goedkeuring van Defensie mogelijk zijn.

Onderhavig bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing hoger dan 10 meter (middels een algemene afwijking van de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde), welke overeenkomstig genoemde zones, niet kan leiden tot aantasting van de veiligheid van het vliegverkeer.

Het aspect vliegverkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen.

5.8. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden.

Beschouwing

In navolgende tabel zijn de aanwezige bedrijven/voorzieningen in de omgeving weergegeven met bijbehorende maximale afstanden.

Bedrijf	Adres	Omschrijving SBI-code	Categorie	Maximale afstand	Feitelijke afstand
Crematorium	Eindhovenseweg	Begrafenisondernemingen: crematoria	3.2 (beschouwd als cat. 2)	100 (beschouwd als 30 m)	Ca. 245 m
Scouting	Bosweg	Buurt- en clubhuizen	3	50 m.	Ca. 180 m
Boerenbondwinkel met vuurwerk	Eindhovensebaan 1	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1	10 m	Ca. 405 m
Transportbedrijf	Eindhovensebaan 3	Transportbedrijf (>1000 m2)	3.2	100 m	Ca. 325 m

Uit de tabel blijkt dat voldaan wordt aan de maximale afstanden ten opzichte van de aanwezige bedrijven/voorzieningen.

De richtafstanden van de omliggende bestemmingen en de bestemmingen binnen het plangebied vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

De richtafstanden uit VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven.

Beschouwing

Namens opdrachtgever, de heer M. van den Oever, is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Eindhovensebaan ong. te Veldhoven.

- Wet geluidhinder

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Deze hoeft dus in het onderhavige geval formeel niet bepaald te worden.

- Goede ruimtelijke ordening

Uit de toets in het kader van een goede ruimtelijke ordening kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn niet zoneplichtig en hoeven formeel niet te worden beschouwd bij de bepaling van de gecumuleerde waarde. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn deze wegen echter alsnog meegenomen in verband met de bepaling van de geluidwering van de gevel. De gecumuleerde waarde bedraagt 53 dB. Bij toepassing van de juiste bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte.

- *Karakteristieke geluidwering van de gevel*

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde</i>
gecumuleerde geluidbelasting	53 dB
binnenniveau	33 dB
benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$)	20 dB

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting 53 dB bedraagt. Een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel is niet nodig. Tevens blijkt uit bovenstaande figuur dat bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB is gewaarborgd.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie

In 1992 heeft Nederland als een van de leden van de Raad voor Europa het verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta betekende, geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Volgens het hoofdstuk "Archeologische monumentenzorg" uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (projectbesluiten en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten, kortom de gemeente is verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch erfgoed.

Als het gaat om archeologische waarden kan men een onderscheid maken in verwachte archeologische waarden en vastgestelde archeologische waarden.

In de vigerende bestemmingsplannen die van kracht zijn voor het plangebied hebben de gronden een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Plangebied

Op 30 mei 2017 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Eindhovensebaan (naast nummer 8) te Veldhoven. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opgesteld. In navolgende paragraaf zijn de resultaten van dit onderzoek samengevat. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 3.

Uit historisch kaartmateriaal dat het plangebied in het bouwlandgebied ligt tussen de gehuchten Zandoerle en Zonderwijk. Het gebied is vanaf de oudste historische kaarten in gebruik als bouwland en bosgebied. Ook de Eindhovensebaan is al op de oudste kaart aanwezig. Bebouwing is op die kaarten op enige afstand ten oosten en ten westen te vinden. De aardewerkresten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd die in de omgeving zijn aangetroffen, zijn via bemesting opgebracht en geven zodoende geen aanwijzing voor bewoning uit deze perioden.

Voor het plangebied geldt daarom een lage verwachting voor nederzittings- en bebouwingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Eventueel aanwezige resten worden verwacht vanaf het maaiveld.

Op basis van het booronderzoek kan binnen de onderzoekslocatie duidelijk een onderscheid gemaakt worden tussen twee zones. Hierbij is het zuidelijk en noordoostelijk deel een ongestoorde zone waar het oorspronkelijke esdek nog aanwezig is. Het noordwestelijke deel is in recente jaren verstoord geraakt waar plastic en puin op grotere diepte getuigen van zijn.

Voor de noordwestelijke zone wordt de archeologische verwachting bijgesteld naar laag. Voor het overige deel wordt de (middel)hoge archeologische verwachting zoals die is geformuleerd bij het bureauonderzoek gehandhaafd.

Eventueel aanwezige archeologische resten worden bedreigd als de geplande graafwerkzaamheden in de ongestoorde zone dieper reikt dan 1 meter -mv. Met deze reden luidt het advies dat vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht in de zuidelijke en noordoostelijke zone als de bodemverstorende ingrepen dieper reiken dan 100 cm-maaiveld. Voor de rest van het plangebied kan met de resultaten van het booronderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld tot een lage archeologische verwachting.

Het archeologisch onderzoek is door het archeologisch onderzoek aangepast. De Omgevingsdienst komt op basis van het aangepaste archeologisch onderzoek tot navolgende eindconclusie:

- Geconstateerd kan worden dat je van de C-horizont (= archeologisch 'leesbaar' niveau) in het plangebied niet meer kwijt bent dan verwacht kan worden op de zuidelijke zandgronden. Hierdoor wordt op basis van de resultaten uit het booronderzoek het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht zodra bodemingrepen gepland worden die dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld.

- Of archeologisch vervolgonderzoek ook daadwerkelijk noodzakelijk is, kan op basis van de thans beschikbare gegevens niet worden bepaald. Voor zover bekend is de planontwikkeling nog niet uitgekristalliseerd, maar zullen in het plangebied bodemingrepen plaats gaan vinden. Het plan behelst in ieder geval de realisatie van een woonhuis, bijgebouw, tuinaanleg e.d. De exacte aard, omvang en diepte van de bodemingrepen zijn echter niet bekend. Bij concrete planvoornemens bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dient door de gemeente Veldhoven en/of diens adviseur getoetst te worden of (delen van) het plangebied kan (kunnen) worden vrijgegeven of dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Is nader archeologisch onderzoek aan de orde, dan adviseert ArchAeO om een archeologisch proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren in het gehele plangebied (diepteligging C-horizont wijkt in het noordwestelijk deel niet veel t.o.v. de overige boringen) ten einde een beeld te krijgen van de aanwezigheid, aard, omvang en behoudenswaardigheid van archeologische resten.

Aangezien het een relatief klein plangebied betreft, is het aan te raden om vanuit het proefsleuvenonderzoek direct een doorstart te realiseren naar een opgraving voor een deel van of het gehele plangebied. Met deze werkwijze kan vertraging in de (bestemmingsplan)procedure worden vermeden en kan het tevens kostenbesparend werken.

Door de Omgevingsdienst wordt geadviseerd:

- het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek verplicht te stellen vanaf een verstoringsdiepte van 100 cm – mv of meer;
- de aard van het vervolgonderzoek te bepalen op basis van toetsing omgevingsvergunning. Als onderzoek noodzakelijk is, wordt voorgesteld dit vorm te geven middels een proefsleuvenonderzoek met mogelijkheid tot doorstart naar een opgraving. Het vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden conform een door het bevoegd gezag getoetst en goedgekeurd Programma van Eisen.

Dit advies wordt overgenomen en de voorwaarde omtrent een noodzakelijk vervolgonderzoek is verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, mits:

- archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgevoerd bij werkzaamheden met een verstoringsdiepte van 100 cm – mv of meer. De aard van het vervolgonderzoek dient bepaald te worden op basis toetsing van de omgevingsvergunning. Als onderzoek noodzakelijk is, wordt voorgesteld dit vorm te geven middels een proefsleuvenonderzoek met mogelijkheid tot doorstart naar een opgraving. Het vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden conform een door het bevoegd gezag getoetst en goedgekeurd Programma van Eisen.

5.11 Cultuurhistorie

Belvédère is een nationale beleidsnota uit 1999, samengesteld door de ministeries van OCW, LNV, VROM en Verkeer en Waterstaat. Het behandelt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De traditionele objectgerichte monumentenzorg heeft sindsdien plaats gemaakt voor een integrale gebiedsgerichte benadering van cultuurhistorische waarden. Het herkenbaar houden van de historische ontwikkeling staat daarbij voorop.

In het kader van het project Belvédère is een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van Nederland gemaakt. Op deze kaart zijn gebieden aangegeven met hoge sectorale cultuurhistorische waarden (beoordeeld naar de sectorgebieden archeologie, bouwkunde en historische landschap) en gebieden met hoge gecombineerde waarden.

Daarnaast zijn er 105 plaatsen in Nederland aangewezen als in cultuurhistorisch opzicht belangrijke steden.

Gemeenten wordt onder meer gevraagd om in bestemmingsplannen aan te geven hoe en in hoeverre de cultuurhistorische samenhang wordt gehandhaafd en om de cultuurhistorische karakteristieken van Belvédèregebieden vast te leggen als ruimtelijk toetsingskader. De Nota Belvédère heeft doorgewerkt in de modernisering van de monumentenzorg. Het borgen van cultuurhistorische waarden in het ruimtelijk beleid is daarvan een van de speerpunten. Dit heeft in 2011 zijn neerslag gekregen in de beleidsvisie Kiezen voor karakter, Visie Erfgoed en ruimte. Als uitvloeisel daarvan moet met ingang van 2012 volgens in het Besluit ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen worden aangegeven hoe met cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden. Voor archeologie was dit al eerder geregeld in de Monumentenwet. Zo wordt ervoor gezorgd dat cultuurhistorische waarden in het proces van ruimtelijke ordening worden meegewogen.

Beschouwing

Het plangebied is op de themakaarten cultuurhistorie' en 'water' niet aangeduid.

Naast de rijks- en gemeentelijke monumenten is een aantal gebouwen binnen de gemeente door de provincie aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning is een bouwtitel betrokken van de particuliere markt waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Daarmee wordt zeker gesteld dat er geen cultuurhistorische bebouwing verloren gaat met de sloop van stallen. In het plangebied is in de huidige situatie geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Er zal dus geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaan met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Water

Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moet voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterrelevant beleid en regelgeving

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Het PMWP staat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterbeheerplan 2016 - 2021 Waterschap de Dommel

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren; Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking.

In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met alle partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

Voldoende water voor landbouw en natuur

- Wateroverlast en hittestress;
- Kringloop denken;
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- Vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

De keur van het waterschap is van toepassing wanneer direct en indirect wordt geloosd op een oppervlaktewaterlichaam. De Keur is ook van toepassing als het oppervlaktewater niet in eigendom en beheer is van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1

Maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Beleid gemeente

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 gemeente Veldhoven

Het waterbeleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2019). De term Verbreed houdt verband met de wettelijke uitbreiding van de zorgplicht riolering. Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

- zorgplicht stedelijk afvalwater;
- zorgplicht hemelwater;
- zorgplicht grondwater.

Dit komt er op neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een deugdelijke inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

Ambitie gemeente afvoer van hemelwater

Als het regent in de gemeente Veldhoven verdwijnt het meeste hemelwater in de riolering. Door verandering van het klimaat wordt het bestaande rioolstelsel ook steeds zwaarder op de proef gesteld. Buien worden heviger en duren langer. Hierdoor neemt het risico op (grond)wateroverlast toe. Om *droge voeten* te houden wordt ruimte gecreëerd in het groen en/of oppervlaktewater. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren. In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater en aanpassing van waterpartijen. De perceelseigenaar draagt een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave.

Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

Bij herontwikkeling en nieuwbouw binnen de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de perceelseigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen terrein te verwerken.

Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel van de gemeente Veldhoven zijn de volgende regels van toepassing:

- Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 2000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2000 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Huidige situatie

Het perceel is nu en de afgelopen vijf jaar in gebruik als weiland (braakliggend).

Maaiveld

Het maaiveld ligt op circa 23,5 meter +NAP

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen open water aanwezig. In de nabijheid van het plangebied, te weten evenredig aan de Eindhovensebaan, ligt een watergang (zie navolgende figuur).



Uitsnede legger Waterschap De Dommel

Grondwaterstanden

De gemiddelde laagste grondwaterstand ligt tussen 180 en 200 cm beneden maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG): tussen 120 en 200 cm beneden maaiveld.

Ten behoeve van het grondwateronderzoek (verkennend bodem- en asbestonderzoek 13 juli 2017) is boring 2 doorgezet tot een diepte van 5,5 m-mv. Tijdens het plaatsen van deze boring is tot op voornoemde diepte geen grondwater aangetroffen.

Bodemgesteldheid

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit een matig doorlatende deklaag van circa 25 meter dikte, die is samengesteld uit matig fijn tot uiterst fijn, plaatselijk leemhoudend zand. Onder de deklaag bevindt zich het eerste watervoerende pakket met een dikte van circa 56 meter. Het eerste watervoerende pakket is samengesteld uit uiterst grof tot middel grof zand.

Geohydrologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van erdgronden, voedselrijk en vochtig tot droog. Volgens de bodemkaart van Nederland (51 west, Eindhoven, Stiboka, 1973) bestaat de ondiepe bodem van het plangebied uit een Hoge zwarte enkeerdgrond, bestaande uit lemig fijn zand (zEZ23). Deze gronden zijn ontstaan door jarenlange bemesting met potstalmest in het akkerdorpenlandschap.

Uit de gegevens van de wateratlas van Brabant blijkt dat de GLG (Gemiddelde Laagste Grondwaterstand) grotendeels meer dan 250 cm beneden maaiveld ligt. De GHG

(Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) ligt ter plaatse van het plangebied is circa 200 tot 250 centimeter beneden maaiveld.

Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De grondwaterstand ligt op circa 18 á 19 meter +NAP. Dit betekent dat in het gebied naar verwachting voldoende ontwatering aanwezig is voor de beoogde functie.

Het plangebied is niet gelegen binnen een keur of een attentiegebied. Ten noorden van het plangebied ligt het 'beschermde gebied waterhuishouding'. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van het beschermd gebied waterhuishouding.



Ligging plangebied Keur (Bron: Wateratlas provincie Noord-Brabant) (plangebied rood omkaderd)

Het plangebied zelf valt niet binnen dit beschermd gebied. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen negatief effect op beschermde gebieden.

Riolering

Het plangebied bestaat op dit moment uit een onbebouwd weiland, die niet is aangesloten op de drukriolering.

Checklist

Ten aanzien van het plangebied is navolgende checklist ingevuld. Door deze checklist wordt snel duidelijk welke onderdelen een extra toelichting behoeven en welke procedures van toepassing zijn als één van de onderdelen van toepassing is voor de planlocatie.

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatergang cq open water	Nee
Zijwatergang	Nee
Keur gebied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee

Ecologische verbindingszone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Op basis van de checklist is gebleken dat het plangebied niet ligt in een zone of gebied waarvoor een specifieke regeling in het bestemmingsplan getroffen dient te worden.

Toekomstige situatie

Verhard oppervlak

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	0	388 m ²
Terrein verharding	0	37 m ²
Onverhard terrein	1.745 m ²	1.320 m ²
<i>Totaal</i>	1.745 m ²	1.745 m ²

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 425 m² nieuw verhard oppervlak. Hiermee wordt gebleven onder de minimale toename van het verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² waarvoor compensatie vereist is.

Infiltratie

In de huidige situatie stroomt het hemelwater van de verharde oppervlakken af naar de omringende bodem. Het perceel biedt hiervoor de ruimte. Ook in de beoogde situatie zal het hemelwater dat valt op de verharding afstromen op de omliggende gronden. Het perceel biedt hiervoor ruimschoots de ruimte en de lokale bodemkundig/hydrologische gesteldheid is geschikt voor infiltratie. Niet aannemelijk is dat er, ook in extreme situaties, overlast ontstaat op eigen terrein of bij derden.

Afvalwater

Binnen het projectgebied wordt het hemelwater afgekoppeld van het vuilwaterrioolstelsel. Dit betekent dat het schone hemelwater niet wordt afgevoerd naar de RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie) Eindhoven, maar geïnfilteerd in de grond.

Riolering

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Veldhoven. Het afvalwater wordt door middel van een drukriolering getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Eindhoven. In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels een nieuwe aansluiting op de drukriolering op de Eindhovensebaan. De drukriolering in de

Eindhovensebaan bestaat uit kleine buizen: $\varnothing 50$ mm en $\varnothing 63$ mm. De maximale afvoercapaciteit van een leiding $\varnothing 50$ mm is 3 l/s (11 m³/h). De afvoer van één zal niet meer zijn dan 1 m³/h.

Op een drukrioolsysteem mag alleen vuilwater worden geloosd en dat in deze situatie het regenwater in het plangebied dient te worden opgevangen.

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd in de bodem. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en zal gedurende het grootste deel van het jaar vertraagd infiltreren in de bodem.

Geconcludeerd kan worden dat de invloed van de lozing op het ontvangende gemengde rioolstelsel te verwaarlozen is.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels een nieuwe aansluiting op de drukriolering op de Eindhovensebaan. De drukriolering in de Eindhovensebaan bestaat uit kleine buizen: $\varnothing 50$ mm en $\varnothing 63$ mm. De maximale afvoercapaciteit van een leiding $\varnothing 50$ mm is 3 l/s (11 m³/h). De afvoer van één zal niet meer zijn dan 1 m³/h.

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd in de bodem. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en zal gedurende het grootste deel van het jaar vertraagd infiltreren in de bodem.

Geconcludeerd kan worden dat de invloed van de lozing op het ontvangende gemengde rioolstelsel te verwaarlozen is.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Op basis van bodemsamenstelling en hydrologische situatie is de locatie geschikt voor infiltratie in de bodem.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Natuur

Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland,
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en
3. vereenvoudiging van regels.

Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de Natuur Netwerk Brabant, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Flora en fauna

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Plangebied

In juli 2017 is door Staro bv een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Door middel van de quickscan wordt in beeld gebracht of de ontwikkeling in strijd is met de natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden. In navolgende paragraaf zijn de resultaten van dit onderzoek samengevat. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 4.

- Beschermde gebieden

Doordat het plangebied buiten een Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Gezien de relatief grote afstand tussen het plangebied (2,9 en 3,9 km) en de Natura 2000-gebieden en de lokale, kleinschalige aard van de voorgenomen plannen, is uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden.

Ten noorden grenst het plangebied aan gronden die behoren tot het NNN. De wezenlijke waarden en kenmerken rust, stilte en donkerte van het NNN kunnen mogelijk tijdens de werkzaamheden worden verstoord. Vanwege de tijdelijkheid van deze verstoring zal hierdoor geen significante aantasting plaatsvinden van deze waarden en kenmerken. In de gebruiksfase van één woning worden ook geen significante effecten verwacht op het NNN.

- Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

- Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor vogels. In het plangebied en direct daar omheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van vogels. Als het eventueel verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende vogels. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten waargenomen.

- Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten. In het plangebied zijn geen bomen met holtes waargenomen. Ook zijn geen gebouwen aanwezig in het plangebied. Het voorkomen van vleermuisverblijfplaatsen in het plangebied kan derhalve worden uitgesloten. De lijnvormige beplanting langs de perceelgrens en de weg kan mogelijk functioneren als vliegroute voor vleermuizen. Doordat deze beplanting behouden blijft zullen geen negatieve effecten optreden op mogelijke vliegroutes.

- Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Voor de mogelijk binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten egel, ree, vos, konijn, haas en algemene muizensoorten (§3.3 wn) geldt in provincie Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen voor deze zoogdiersoorten. Voor bunzing, hermelijn en wezel geldt dat binnen het plangebied alleen de beplanting langs de randen van het perceel geschikt leefgebied vormen. In het plangebied blijft de beplanting langs de erfafscheiding behouden en de directe omgeving blijft in ruime mate geschikt leefgebied voor deze soorten

Het aspect natuurbescherming en flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.14 Leidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Er zal t.z.t. een klic-melding worden gedaan.

5.15 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Ter plaatse van het plangebied wordt één woning toegevoegd. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.beoordelingsplichtige activiteit. In bovenstaande paragrafen is de ontwikkeling getoetst aan milieuplanologische randvoorwaarden.

Het milieubelang is in voldoende mate is afgewogen, hieruit volgt dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Algemeen

Het bestemmingsplan vindt zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 3.1 van deze wet is bepaald dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. De uitvoering, en eventueel verdere uitwerking van het bestemmingsplan, is een taak van burgemeester en wethouders. Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening bestaat een bestemmingsplan uit (plan)regels en de verbeelding. Deze twee onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden en motivatie uiteen worden gezet. Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument waarin regels zijn opgenomen voor het gebruik (in de ruime zin van het woord) van gronden en bouwwerken. Zowel de burger als de overheid moeten zich houden aan het bestemmingsplan. Door middel van een bestemmingsplan kan een gemeente haar doelstellingen op ruimtelijke orderingsgebied handen en voeten geven. Dit geschiedt door het leggen van bestemmingen en daarbij aan te geven wat wel en niet is toegestaan.

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (verbeelding en de planregels) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaard ontwikkeld. Deze standaard sluit aan op de door het Ministerie van VROM in samenwerking met onder meer de VNG opgestelde publicatie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012. Hierin zijn bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan vastgelegd. De bindende afspraken hebben onder meer betrekking op naamgeving van bestemmingen, opbouw van voorschriften en opbouw en kleurstelling van de verbeelding.

In deze toelichting zal achtereenvolgens worden ingegaan op:

- de verbeelding;
- de planregels;
- de wijze van toetsen;
- de afzonderlijke artikelen.

Verbeelding

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bouwmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van geveelijken bepaald waar gebouwen zijn toegestaan. Op de verbeelding wordt aan de rechterzijde uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

Planregels

De opbouw van de voorschriften sluit aan op de SVBP 2008 en luidt als volgt:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels Deze paragraaf bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen, uit te werken bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. De bestemmingen zijn in alfabetische volgorde geplaatst, waarbij de uit te werken bestemmingen aan de dubbelbestemming vooraf gaan.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels In deze paragraaf staan de algemene regels vermeld. Het gaat hier bijvoorbeeld om de antidubbeltelregel, de algemene ontheffings- en wijzigingsregels en de procedureregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels In dit laatste hoofdstuk staan de overgangsregels en de slotregel.

Opbouw bestemmingsbepalingen: Voor de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen geldt een vaste opbouw. Niet alle elementen hoeven hierbij steeds te worden opgenomen. De volgende onderdelen komen (deels) terug bij de diverse bestemmingen:

- Bestemmingsnaam
Aangesloten is bij de voorgeschreven benamingen uit de SVBP 2012. De bestemmingen staan in alfabetische volgorde.
- Bestemmingsomschrijving
Hierin komt tot uiting welke doeleinden aan de betreffende gronden zijn toegekend. Het betreft een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.
- Bouwregels
Hierin zijn de situerings- en maatvoeringseisen opgenomen voor bouwwerken.
- Nadere eisen
Via het stellen van nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders in specifieke situaties sturing geven aan ontwikkelingen.
- Ontheffing van de bouwregels
Onder dit kopje worden mogelijkheden geboden voor kleine afwijkingen in maatvoering en situering.
- Specifieke gebruiksregels
Deze regeling geeft een nadere invulling aan de gebruiksmogelijkheden.
- Ontheffing van de gebruiksregels
Onder dit kopje zijn regels opgenomen onder welke voorwaarden van verboden gebruik kan worden afgeweken.
- Aanlegvergunning
Via dit instrument wordt voorkomen dat de bestemming wordt gefrustreerd door werken en werkzaamheden binnen het bestemmingsgebied. Activiteiten die een nadeel kunnen toebrengen zijn slechts toegestaan indien hiervoor een vergunning is verkregen.
- Wijzigingsbevoegdheid
Dit instrument biedt de mogelijkheid om grotere afwijkingen van het bestemmingsplan door te voeren.

Wijze van toetsen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd. Deze wijze van toetsen geldt overigens niet voor de uit te werken bestemmingen. Allereerst op de verbeelding nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen. Daarna in de voorschriften kijken naar de bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) die voor de gronden geldt/gelden.

Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de bestemmingsomschrijving en de nadere detaillering hiervan (hierbij ook kijken naar de bepaling inzake strijdig gebruik)? Is het antwoord nee, dan kan het in ieder geval niet zonder meer volgens het bestemmingplan. Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden soelaas bieden.

Is het antwoord ja, dan moet vervolgens bij de bouwregels worden bekeken welke nadere situerings- en maatvoeringsregels van toepassing zijn. Is de functie niet op de betreffende plaats toegestaan of klopt de maatvoering niet, dan kan ook in dit geval eventueel (indien wenselijk) gebruik worden gemaakt van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Tenslotte moet worden gekeken of voor de activiteit geen aanlegvergunning vereist is.

Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd voldoende inzicht te geven in de betekenis van de gebruikte term. Het doel is het scheppen van duidelijkheid en eenduidigheid. De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de voorschriften. Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelijkheden. De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 3. Wonen

De nieuwe woning krijgt de bestemming 'Wonen'. De gebouwen dienen te worden gesitueerd achter de gevellijn. Aan-huis-verbonden beroepen zijn, onder voorwaarden, bij recht toegestaan. Via een afwijking kunnen tevens aan-huis-verbonden bedrijven worden toegelaten. Ook voor het gebruik van een ander gebouw als afhankelijke woonruimte is een afwijking opgenomen.

Artikel 4 Waarde-Archeologie

Bij het opstellen van bestemmingplannen dient rekening te worden gehouden met de archeologische waarden die in de bodem aanwezig zijn.

Artikel 5 Antidubbelregel

Met de antidubbelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. De antidubbelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

- Artikel 6 Algemene regels met betrekking tot het bouwen

In dit artikel worden beperkte overschrijdingen van de gevellijn mogelijk gemaakt.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is het Instrument Landing System (ILS) geregeld. Het gaat om de bescherming van het ILS systeem van Eindhoven Airport. De regeling stelt beperkingen aan de situering en hoogte van bouwwerken. Via ontheffing kan daarvan worden afgeweken. Tevens is het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS) geregeld. Het gaat de waarborging van een obstakelvrij (start- en landing)vlak ter waarborging van de vliegverkeersveiligheid.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

Hierin is een ontheffing opgenomen om onder voorwaarden maximaal 10% van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden om de bestemmingsgrenzen te overschrijven indien dat vanuit de plaatselijke situatie noodzakelijk is. Bovendien wordt de mogelijkheid geboden om de bestemming Waarde – Archeologie geheel of gedeeltelijk te verwijderen van de verbeelding indien de archeologische waarden niet meer in het geding zijn.

Artikel 10 Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing of het meewerken aan het opstellen van een wijzigingsplan of uitwerkingsplan mag worden overgegaan.

Artikel 11 Werking wettelijke regelingen

Voor zover het gaat om wet- en regelgeving wordt in de begripsbepalingen aangegeven dat het handelt om de regeling zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan.

Artikel 12 Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De regeling is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 13 Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID

De bouw van de nieuwe woning vindt plaats onder verantwoording van particulieren c.q. de initiatiefnemers.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast zijn in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan heeft middels een planschade-overeenkomst, de opdrachtgever zich bereid verklaard om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschadeovereenkomst maakt deel uit van de exploitatieovereenkomst.

8. PROCEDURE

8.1. Overleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Eindhovensebaan' is op 8 december 2017 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de volgende instanties: Gasunie, Veiligheidsregio, Waterschap de Dommel, provincie Noord-Brabant en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met het verzoek op het concept ontwerpbestemmingsplan te reageren.

Er is een nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Eindhovensebaan' opgesteld en als bijlage toegevoegd aan deze toelichting (bijlage 6). Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de reacties van de instanties en het standpunt daarover van de gemeente Veldhoven. In deze nota zijn de overlegreacties samengevat en beantwoord.

8.2. Zienswijzen

P.M.

8.3. Vaststelling

P.M.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
2. Bodem- en asbestonderzoek;
3. Verkennend archeologisch onderzoek;
4. Quicksan flora en fauna.
5. Bewijsstukken ruimte-voor-ruimte
6. Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Eindhovensebaan'